

A city skyline at sunset. The sky is filled with soft, pinkish-orange clouds. In the foreground, a wide, empty road with white lane markings and a yellow double line runs towards the horizon. The city buildings are silhouetted against the bright sun on the left. A prominent blue skyscraper stands out on the right side of the skyline.

創新 • 專業 • 全方位

BAI
CHEN 百辰創新



CONTENTS

INFORMATION

公司資訊

TEAM

團隊介紹

WORK

業務範圍

ACHIEVEMENT

實績成果



INFORMATION

公司資訊

INFORMATION

BAI 百辰創新股份有限公司
CHEN INNOVATION CONSULTANT Co., LTD.

臺北市中山區明水路600號3樓、5樓

本公司成立於民國99年，經十餘年之努力經營，至今已發展為綜合性建築開發顧問公司，主要為建設開發商及地主提供綜合性土地開發策略，其中包含都市更新規劃、都市計畫擬定及變更、容積移轉等技術整合及建築規劃法令綜合檢討。

我們同時兼具古蹟及歷史建築容積之生產及銷售能力，不僅供應建商之使用，還能為地主提供整合與銷售土地之規劃服務。如此，不但能調配容積供需及因應市場趨勢，也為使用者提供完善且多元的容積移轉使用方式。



我們能以獨到的市場眼光及精準掌握法令調整趨勢（如：使用容積代金與容積調派），提供客戶在使用容積移轉上之最適模型與組合；更綜合我們的專業推動了危老、都更及容積移轉與其法令剖析和實務推動，兼顧了市場價值及協同政府法令推動。

在我們專業綜合服務下，能降低土地開發成本進而提高獲利，同時能在協助古蹟及歷史建築保存復育與建設良好都市景觀的前提下推動經濟發展。





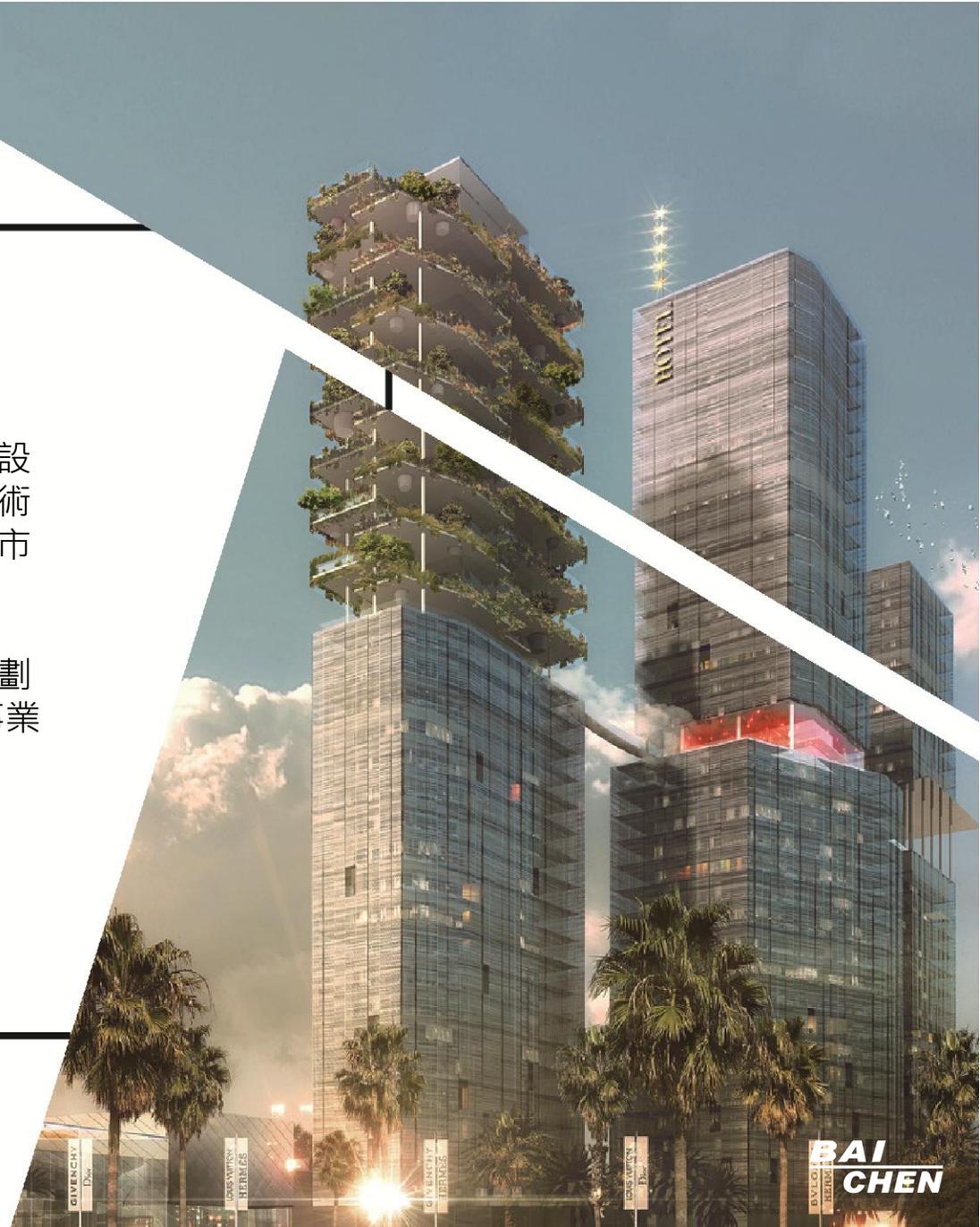
TEAM

團隊介紹

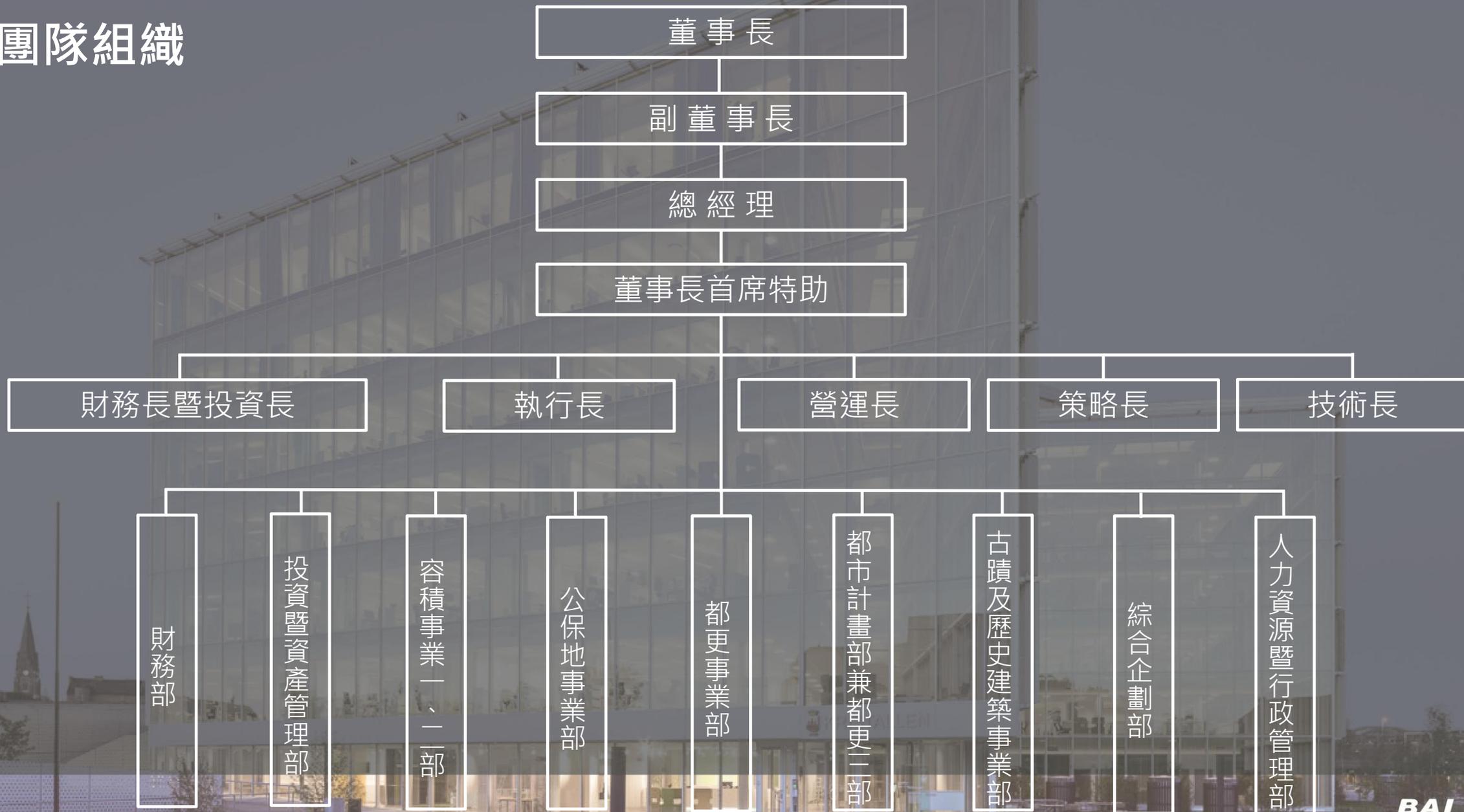
TEAM

本公司由董事長鄭德篆及總經理林育誠帶領，並設有副董事長、董事長首席特助、執行長、營運長、技術長、策略長、兩位副總等高階幹部，專業執照包含都市計畫技師、地政士及估價師。

內部組織分為容積事業部、都更事業部、綜合企劃部、都市計畫部、古蹟及歷史建築事業部、公保地事業部、投資暨資產管理部、行政管理部與財務部。



團隊組織





WORK

業務範圍

服務範疇



容積事業部

- 接受基地專業評估
- 容積移轉混合堆疊運用
- TOD增額容積規劃
- 容積調派運用



都更事業部

- 事權計畫報核
- 危老計畫撰寫
- 簡易都更申請
- 工業區立體化



古蹟及歷史建築事業部

- 古蹟及歷史建築保存相關研究事項
- 古蹟及歷史建築之管理維護及保存再利用
- 古蹟及歷史建築土地容積移轉

服務範疇



都市計畫部

- 都市計畫變更規劃
- 非都市土地開發規劃



綜合企劃部

- 協助整合規劃
- 土地新建規劃
- 土地投資分析
- 建築法令研析
- 建築設計規劃



容積事業部

一 容積移轉運用

一、容積移轉效能

1. 增加土地及整體開發價值、降低土地開發成本
2. 放大建築設計量體、美化建築設計空間
3. 提升都市更新案件開發案件可重分配能力
4. 創造更高總銷金額及整體獲利

二、容積移轉種類

1. 都市計畫容積-公共設施保留地(如道路用地、公園用地..等)
2. 都市計畫容積-容積代金
3. 都市計畫容積-歷史建築容積(非大稻埕)
4. 古蹟容積
5. 大稻埕容積

一 容積移轉運用

三、容積移轉混合堆疊

1. 僅**臺北市**依「**臺北市容積移轉審查許可自治條例**」第9條規定，可使用「**都市計畫容積(公共設施保留地及代金)**、**古蹟容積**、**大稻埕容積**及**歷史建築容積**，混合堆疊至最大上限，為基準容積之50%。
2. **新北市**及**桃園市**從其容積移轉相關規定可混合使用不同類型容積，惟無法超過「**都市計畫容積移轉實施辦法**」第八條規定，超過基準容積之40%。
3. **臺中市**依「**臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點**」第五點規定，**古蹟容積**與**都市計畫容積(公共設施保留地及代金)**不得混合使用。

－ TOD增額容積規劃

一、各地區TOD增額容積比較

1. 臺北市

增額容積加計各項都市更新容積獎勵、容積移轉移入之容積、增額容積、都市計畫容積獎勵及其他容積獎勵等不得超過基準容積2倍。

2. 新北市

增額容積與容積移轉分開檢討，惟建築基地申請增額容積、容積移轉、其它容積獎勵及都市更新條例容積獎勵後之總容積，不得超過原基準容積之2倍。

3. 桃園市

增額容積與容積移轉分開檢討，惟建築基地申請增額容積、容積移轉、其它容積獎勵及都市更新條例容積獎勵後之總容積，不得超過原基準容積之2倍。

－ TOD增額容積規劃

二、增額容積實務運用

- 1.可個別申請地區(臺北市、新北市、桃園市)：增額容積屬於有價之獎勵容積，應與容積移轉及其他獎勵項目進行成本分析比較後，於基準容積2倍總量下，呈現優先導入項目順序。
- 2.應先申請增額容積始得申請容積移轉地區(新北市)：應整體考量申請增額容積加容積移轉所創造之單坪效益，再決議是否導入增額容積、容積移轉。

一 容積調派運用

- 一. 將受限制建築又無法以容積移轉方式處理之土地，透過都市計畫容積調派方式，充分活化運用容積量體。
- 二. 將都市計畫總量管制原則內之容積，調派至開發需求、價值更高之地區高效運用。
- 三. 突破創造無法辦理都市更新、危老重建之土地開發價值，最高強度開發模式，除導入容積移轉達基準容積之1.5倍外，可再加計容積調派達基準容積之2倍。



古蹟及歷史建築事業部

– 協助古蹟及歷史建築保存相關研究事項

調查、研究、保存、維護、修復及再利用之完整個案資料

- 國泰建設完成菊元百貨歷史建築古蹟復育及指定作業(目前持續進行中)

– 促進古蹟及歷史建築之管理維護及保存再利用

編寫古蹟及歷史建築管理維護作業、協助古蹟及歷史建築修復及再利用

- 市定古蹟大稻埕辜宅古蹟管理維護計畫(核備已完成)
- 市定古蹟朝北醫院修復及再利用計畫修訂(核備已完成)
- 市定古蹟士林神農宮古蹟管理維護計畫(核備已完成)
- 市定古蹟景美集應廟古蹟管理維護計畫修訂及擬定修復再利用計畫 (核備已完成)
- 市定古蹟艋舺洪氏祖厝緊急搶修計畫及擬定修復再利用計畫(已完成)

- 推動古蹟及歷史建築土地容積移轉

- 實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。
- 推動歷史建築得依文資法規定辦理容積移轉，使歷史建築與古蹟容積移轉相同。



都更事業部

一 事權計畫報核

1. 全盤計畫擬定
2. 劃定單元研擬
3. 時程進度控管
4. 協調公、私部門意見

一 簡易都更申請

1. 協助範圍評估
2. 容積獎勵檢討
3. 建築線指示圖
4. 相關書件送審劃定單元研擬

一 危老計畫撰寫

1. 協助申請單位建築物評估
2. 量體高度配置
3. 計畫擬定送審

一 工業區立體化

1. 作業申請
2. 確認回饋機制



都市計畫部

一 都市計畫變更作業

透過研擬或修訂都市計畫之主要計畫、細部計畫，變更土地使用分區以達到容積增量之目的

已公告實施：

1. 國產南港北基地使用分區變更案
2. 興富發台中老樹容積調派案
3. 陳德星堂土地使用分區變更案
4. 陳德星堂回饋金修訂案
5. 樹籽文山容積調派案



綜合企劃部

一 建築法令研析

透過客戶所需之開發模式，依序檢討中央及地方之相關建築法規，以確保所有評估方案皆為最大可行性之分析。

一 建築設計規劃

依據產品定位需求與其規劃之獎勵值，協助評估建築物量體、配置、樓層高度與地下開挖數值與法律規範，亦可透過先行規劃建築量體來反推出容積獎勵之最大上限。



綜合企劃部

一 協助整合規劃

1. 最適開發範圍評估
2. 都更劃定與臨地協調
3. 說明會舉辦
4. 分配比例模擬試算。

一 土地新建規劃

依土地之區位、面積、形狀、大小加以分析最大可行性。

如：混合使用容積移轉、容積調派、都更獎勵、危老獎勵等方案。

一 土地投資分析

1. 各項土地開發評估
(含公共設施保留地買賣)
2. 土地開發獎勵值堆疊
3. 投資效益比較分析
4. 尋找潛在投資人



ACHIEVEMENT

實戰成果

累積實績結果

古蹟土地容積移轉

- 取得許可證明 46 案
- 辦理中 2 案
- 容積移轉總量 (公告現值) 達 154 億元

臺北市公保地容積移轉

- 舊制累積辦理 33 案
- 新制累積辦理 62 案
- 容積移轉總量 (公告現值) 達 310 億元

容積移轉評估案件

- 臺北市 957 案
- 新北市 523 案
- 桃園市 146 案

大稻埕容積移轉

- 累積辦理 42 案
- 辦理中 14 案
- 容積移轉總量 (公告現值) 達 46.7 億元

都市更新規劃

- 已核定 5 案 (臺北市 4 案、新北市 1 案)
- 審議中 16 案 (臺北市 10 案、新北市 6 案)

都市計畫變更作業

- 已公告實施 5 案
- 審議中 1 案
- 規劃中 2 案

大稻埕容積移轉實績表

核發年度	移入容積 m ²	移入容積量/元(當年度公告現值)
100~102年度	4262.88	1,057,905,114
103~105年度	3167.38	1,276,646,770
106~108年度	3161.25	654,345,899
109年度	1130.18	293,849,911
110年度	5686.93	1,113,712,108
111年度	1823.42	273,179,852
100年度至111年度(含辦理中)臺北市申請容積移轉總量 (公告現值)		4,669,639,654

臺北市古蹟容積移轉申請實績表

申請單位

容積移轉公告現值(申請年度)

景美集應廟(第一期範圍)

1,057,905,114

景美集應廟(第二期範圍)

2,111,133,825

景美集應廟(第三期範圍)

966,830,979

大稻埕辜宅

249,404,410

大稻埕辜宅-前埕

158,977,210

新芳春茶行

343,560,242

朝北醫院

175,206,580

清真寺

87,294,327

士林神農宮

417,742,865

萬華艋舺清水巖祖師廟

88,255,369

陳德星堂(1~7次)

777,393,914

衡陽路15號(1~5次)

1,257,795,324

衡陽路11號

195,786,000

申請容積移轉總量(公告現值)

15,459,809,595

近年都市更新規劃實績

都市更新案件名稱	實施者	實績/進度
擬訂臺北市中山區長安段 一小段345地號等18筆土地 都市更新事業計畫案	興富發建設	1.研擬更新單元劃定策略 (109.2.13公告核准都市更新單元) 2.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃 4.申請辦理都市更新事業計畫(110.07.07核定)
擬訂臺北市北投區大業段 四小段574地號1筆土地 都市更新事業計畫案	新總陽建設	1.申請更新單元劃定 (109.02.10申請劃定) 2.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃 4.申請辦理都市更新事業計畫(111.07.27核定)
劃定臺北市大安區復興段 三小段9-1地號等4筆土地 都市更新單元 (華美大廈)	自主更新	1.申請都市更新單元劃定 (107.08.31掛件申請) 2.協助成立自主都市更新會 3.協助申請自組更新會取得都市更新補助 4.協助原容測量及申請獎勵認定 5. 110.01.29核准都市更新單元

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

擬定臺北市南港區南港段
三小段地號等7筆土地 都市
更新事業計畫案

興富發建設

- 1.研擬更新單元劃定策略 (106.09.04公告核准)
- 2.規劃都市更新事業計畫內容
- 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 4.完成容積移轉作業 (107.12.14都審核定)
- 5.事業計畫核定(108.7.3公告核定)

劃定臺北市信義區雅祥段
一小段180地號等13筆土
地為都市更新單元

白天鵝機構

- 1.研擬更新單元劃定策略
- 2.召開地主說明會及整合更新意願
- 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 4.申請劃定更新單元(111.01.24核准)

擬訂臺北市中正區公園段
三小段179地號等8筆土地
都市更新事業計畫

新潤建設

- 1.整合更新範圍內土地及建物所有權人
- 2.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 4.建築北向日照修法執行應對策略
- 5.申請辦理都市更新事業計畫(109.6.18報核)

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

變更臺北市南港區南港段
三小段地號等7筆土地都市
更新事業計畫案

亞新國際開發
新潤興業
海悅國際
鈺富開發

- 1.辦理實施者變更(109.5.26核定)
- 2.都市更新獎勵評估及策略規劃
- 3.整體規劃捐贈都市更新基金及容積移轉開放空間規劃檢核
- 4.申請辦理變更都市更新事業計畫(110.11.30核定)

擬訂新北市板橋區新興段
1037地號等11筆(原10筆)
土地都市更新事業計畫案

新潤建設

- 1.全案開發策略建議
- 2.都市更新、增額容積及容積移轉綜合評估規劃
- 3.申請都更事業計畫報核(110.05.14報核)
- 4.都市更新事業計畫核定(112.08.31核定)
- 5.申請變更事業計畫及擬訂權變計畫(112.10.31報核)

擬訂臺北市南港區南港段一
小段561地號(原5筆)土地都
市更新事業計畫案

大陸建設

- 1.申請都市更新事業計畫(98.09.08報核)
- 2.變更實施者完成
- 3.公開展覽完成(112.11.29~112.12.13)

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

擬訂臺北市萬華區福星段
四小段393-1地號等18筆土地
都市更新事業計畫案暨權利
變換計畫案

立詠建設

- 1.整合更新範圍內土地及建物所有權人
- 2.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 4.申請辦理都市更新事業計畫(111.01.26報核)
- 5.申請辦理都市更新權利變換計畫(111.01.26報核)

擬訂臺北市中正區福和段
一小段436地號等5筆(原4筆)
土地都市更新事業計畫案

國美建設

- 1.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 2.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 3.申請劃定更新單元(111.04.12核准)
- 4.申請都市更新事業計畫(111.08.12報核)

擬訂新北市新莊區雙鳳段
161地號等14筆土地都市更新
事業計畫案

汎利建設

- 1.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 2.申請都市更新事業計畫暨劃定更新單元(111.07.21報核)
- 3.公開展覽完成(112.11.28~112.12.27)

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

擬訂臺北市信義區雅祥段
一小段31-4地號等17筆土地
都市更新事業計畫案

國美建設

- 1.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 2.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 3.申請劃定更新單元(111.12.22核准)
- 4.申請都市更新事業計畫(112.08.18報核)

擬訂新北市三重區興德段
726地號等2筆土地
都市更新事業計畫案

四維精密

- 1.都市更新、工業區立體化、容積移轉規劃整體評估
- 2.申請都市更新事業計畫(110.10.01報核)
- 3.公開展覽完成(111.09.19~111.10.03)

擬訂臺北市中山區中山段四小段
240地號等43筆土地都市更新事
業計畫案暨權利變換計畫案

怡興開發建設

1. 都市更新及容積移轉綜合評估
2. 申請都市更新事業計畫(112.11.30)
3. 申請都市更新權利變換計畫(112.11.30)
4. 公開展覽完成(113.04.01~113.04.30)

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

擬訂臺北市大安區學府段
四小段110地號等9筆土地
都市更新事業計畫案暨權利
變換計畫案

東騰開發建設

- 1.整合更新範圍內土地及建物所有權人
- 2.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 3.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 4.申請辦理都市更新事業計畫(112.12.29報核)
- 5.申請辦理都市更新權利變換計畫(112.12.29報核)

擬訂新北市三峽區民族段
543地號等7筆土地都市更新
事業計畫案

久年置地

- 1.劃定都市更新範圍策略及都更獎勵評估分析
- 2.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 3.申請都市更新事業計畫(112.08.31報核)
- 4.公開展覽完成(112.11.23~112.12.07)

擬訂新北市樹林區大同段
488地號等3筆土地都市更新
事業計畫案

富田開發建設

- 1.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 2.申請都市更新事業計畫暨劃定更新單元(111.12.16報核)
- 3.公開展覽完成(112.11.21~112.12.05)

都市更新案件名稱

實施者

實績/進度

擬訂臺北市中山區長安段一小段454地號等2筆土地都市更新事業計畫案

達欣工程

- 1.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 2.申請都市更新事業計畫暨劃定更新單元(112.12.01報核)
- 3.公開展覽完成(113.04.08~113.04.22)

劃定臺北市大安區龍泉段一小段449地號等4筆土地為更新單元

四方開發

- 1.召開都市更新範圍內說明會
- 2.召開鄰地說明會
- 3.召開公辦鄰地說明會
- 4.申請劃定更新單元(112.12.15申請)

擬訂新北市新店區寶興段253地號等3筆土地都市更新事業計畫案

今皓實業

- 1.都市更新及容積移轉綜合評估規劃
- 2.申請都市更新事業計畫暨劃定更新單元(112.12.25報核)
- 3.公開展覽期間(113.05.07~113.05.22)

近年都市計畫規劃實績

都市計畫變更案件名稱

委託業主

實績/進度

臺北市文山區興泰段一小段822土地等土地為容積調派送區及劃定北投區新洲美段72地號等土地、中山區正義段四小段 131 地號土地為容積調派接受基地區細部計畫案

樹籽股份有限公司

- 1.依都市計畫法第二十四條進行個案變更，將中埔山歷史古道坐落之公園用地土地容積調派至其他可建築用地建築使用。
- 2.坵塊平均坡度55%以下土地，辦理容積調派。
- 3.坵塊平均坡度55%以上土地，捐贈至臺北市政府。
- 4.本案都市計畫已公告實施。

變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等變更第三種住宅區第三種住宅區（特）細部計畫案

財團法人台北市義和堂

- 1.依都市計畫法第二十四條進行個案變更。
- 2.據業主需求變更第三種住宅區為第三種住宅區（特），放寬住宅區作一般事務所之允許使用條件免受樓層限制。
- 3.本案都市計畫已公告實施。

變更林口特定區計畫（113年第2季申請變更乙種工業區為第五種產業專用區）案

根協股份有限公司

- 1.依通盤檢討規定內容變更乙種工業區為第五種產業專用區。
- 2.依規定回饋基地面積35%，其中20%為林口特定區內公共設施用地，15%回饋代金。
- 3.容積率由210%提升至420%。
- 4.內政部審議中。



BAI
CHEN